



"Mühlhaldenstraße 30" (Nr. 197)

(Teiländerung des Bebauungsplans "Erweiterung Mühlhalde I" vom 09.02.1973 im Bereich des Flst-Nr. 2106)

Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB und Satzung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Gefertigt Denkendorf,
den 17.12.2019 / 06.10.2020 /
15.03.2022 / 28.06.2022

Planungsgruppe KPS

Freie Architekten und Stadtplaner
Claude-Dornier-Str. 4 73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20
kps@altewache.de - www.plankps.de

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB	am 13.11.2017
Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB	am 16.11.2017
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB	am 20.01.2020
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB	am 23.01.2020
Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB	vom 03.02.2020 bis 06.03.2020
Auslegungsbeschluss für die erneute Offenlage - § 4a (3) BauGB	am 25.04.2022
erneute Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB	vom 06.05.2022 bis 07.06.2022
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am 25.07.2022
in Kraft getreten - § 10 (3) BauGB	am 28.07.2022

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Ausgefertigt:
Denkendorf, den 27.07.2022


Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1.0 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich folgende bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig:

- Bebauungsplan "Erweiterung Mühlhalde I", vom 17.01.1973, rechtsverbindlich seit 09.02.1973 (Plan Nr. 110)

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

WA = Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Entsprechend § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (außer Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen:

Die zulässige Grundfläche darf für die Errichtung von Tiefgaragen mit Ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe

§ 9 (1) und (2) BauGB, § 16 (2) 4 und (4) BauNVO, § 18 BauNVO

Es werden Gebäudehöhen (GbH), Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TrH) als Obergrenzen gemessen über der festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt.

Für Pultdächer gilt: Die Traufhöhen (TrH) werden von der festgesetzten Bezugshöhe bis Schnitthlinie Außenwand / Dachhaut, die Firsthöhen (FH) bis zur Oberkante First gemessen.

2.4 Bezugshöhe - Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB

Die Bezugshöhe (BzH) der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung jeweils durch Einschrieb im Baufenster festgesetzt.

2.5 Höhenlage des Geländes

§ 9 (3) BauGB

Die Höhenlage des geplanten Geländes ist am Hausgrund bzw. an den Pflanzgebotsflächen als OK Böschung durch Planeinschrieb (grüner Eintrag im Plan) festgesetzt. Abweichungen von maximal 0,30m über oder unter der festgesetzten Geländehöhe sind zulässig.

2.6 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Gemäß § 22 (2) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.7 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.

2.7.1 Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenze darf an den mit folgender Kennzeichnung versehenen Seiten der Baufenster überschritten werden:

Ü 1

Überschreitung durch Erker mit Fensterelementen, Wintergärten und nicht überdachte Balkone auf einer Tiefe vor dem Baufenster von max. 1,00m, einer Breite von insgesamt max. 7,00 m und einer Höhe bis max. 5.50m über der festgesetzten Bezugshöhe. Zu den Gebäudeecken ist jeweils ein Abstand von mindestens 3,00m einzuhalten.

Ü 2

Überschreitung durch nicht überdachte Balkone im 1. und 2. Obergeschoss auf einer Tiefe vor dem Baufenster von max. 1,00m und einer Breite von insgesamt max. 12,00m. Zu den Gebäudeecken ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

2.8 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

2.8.1

Offene Stellplätze sind nur in den Pflanzgebotsflächen Pfg 1 zulässig. Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Die Zulässigkeit der offenen Stellplätze in den Pflanzgebotsflächen Pfg 1 ist zu beachten.

2.8.2

Folgende Nebenanlagen können im Rahmen des § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

- Je Grundstück Nebengebäude (Geräteschuppen / Geschirrhütten) mit zusammen maximal 25cbm umbautem Raum,
- Abstellplätze für Fahrräder einschließlich ihrer Überdachung,
- Standorte für bewegliche Abfallbehälter inklusive Sicht- und Sonnenschutz

Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen in der Pflanzgebotsfläche 1 ist zu beachten. Es ist ein Abstand von mindestens 0,50m zu allen öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen einschließlich Gehwegen) einzuhalten.

2.9 Zufahrtsbeschränkung

§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Entsprechend Planeintrag sind entlang der privaten Grundstücksgrenze an der Mühlhalden- und Südstraße und am Ende des Tulpenwegs Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2.10

Grünordnung

Flächen für Pflanzgebote und Begrünung der Grundstücke

§ 9 (1) Nr. 10, 15, 20, 25a BauGB

Die im weiteren festgesetzten Bepflanzungen sind entsprechend der empfohlenen Pflanzenarten der Artenlisten im Anhang auszuführen.

2.10.1

Pflanzgebotsflächen

Pflanzgebot Pfg 1

Vorgärten mit offenen Stellplätzen und ihren Zufahrten

Es sind je Pfg1fläche max. 4 offene Stellplätze, ein Zugang zu den Gebäuden sowie ein Müllbehälterstandplatz auf einer Fläche von insgesamt maximal 60 % je Pfg-Fläche zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen und / oder zu ergänzen. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen ist nicht zulässig.

Pflanzgebot Pfg 2

Vorgarten ohne Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen ist nicht zulässig. Ein Zugang zum Gebäude ist auf einer Gesamtbreite von 2 m zulässig. Die Fläche ist als begrünte Böschung (OK-Böschung siehe Planeintrag) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie darf weder unter- noch überbaut werden. Die Begrünung ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen und/oder zu ergänzen. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen ist nicht zulässig.

Pflanzgebot Pfg 3

Grünbereich am westlichen Gebietsrand

Die Fläche ist als begrünte Böschung (OK-Böschung siehe Planeintrag) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In der Pflanzgebotsfläche 3 sind 6 Bäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mindestens 7 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Abstände zwischen den Bäumen soll zwischen 5 m und 6 m betragen. Die Lücken zwischen den Einzelbäumen sind mit einer Strauchpflanzung zu schließen. Stellplätze, Carports, Garagen, Freisitze und sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen ist nicht zulässig.

2.10.2

Pflanzen von Einzelbäumen

Entsprechend Planzeichnung ist auf den eingetragenen Standorten je ein standortgerechter Laubbaum nur einer Art mit mind. 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Sie sind zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Seitliche Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bis zu 1,50m parallel zur Gehweghinterkante zulässig.

2.10.3

Begrünung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Flächen für die Fahrerschließung der Tiefgaragen, für Stellplätze, Zugangswege und Freisitze sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung ist mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden herzustellen und / oder zu ergänzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit mind. 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Sie sind zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Vorhandene Bäume und die in den Pflanzgebotsflächen zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.

2.10.4 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,40m zu versehen und intensiv zu begrünen. Zur Begrünung sind geeignete, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Bauteile von Tiefgaragen dürfen maximal 1,00m über das Gelände herausragen, diese Bauteile sind zu begrünen.

2.10.5 Stützmauern, Geländeabfangungen

In den Pfg-Flächen und sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,00m zulässig. Geländeabfangungen größer als 1,00m sind gestaffelt mit einem Rücksprung (Absatz) von mindestens 1.00m auszubilden. Die Stützmauern sowie die Absätze zwischen den Stützmauern sind (z.B. mit geeigneten Kletterpflanzen oder einer vorgepflanzten Hecke) zu begrünen..

2.11 Flächen und/oder Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Sinne des § 44 (5) BNatSchG (Artenschutz)

§ 9 Abs.1a BauGB

2.11.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

- a. **Maßnahmen zum Schutz von Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten sind die Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Rückbau des Gebäudes außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vögeln in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Außerhalb des Zeitraums sind die Gebäude, die Bäume und sonstige Gehölze vor Beginn der Eingriffe auf belegte Nester und revierverhaltende Vögel fachkundlich zu untersuchen.
- b. **Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen**
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten gebäudebewohnender Fledermausarten sind der Rückbau und Eingriffe in das Gebäude außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen in einem Zeitraum ab 1. November bis Ende Februar vorzunehmen. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Rückbau fachkundlich auf Fledermäuse zu untersuchen.
- c. **Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen**
Zur möglichst umfänglichen Minimierung von Beeinträchtigungen des Umfeldes sind bei der Beleuchtung der Neubauten insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Detaillierte Kriterien s. DEUSCHLE 2022, S. 21.
Zur Vermeidung von Störungen durch diffuses Licht muss die Grenze zum Nachbargrundstück im Westen mit hochwüchsigen und mittel- bis großkronigen heimischen Gehölzen entsprechend den Ausführungen zum Pflanzgebot 3 bepflanzt werden.

2.11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- a. **CEF-Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings**
Zur Kompensation des durch die geplante Bebauung verloren gehenden Brutplatztes des Haussperlings sind drei künstliche Ersatzquartiere an geeigneter Stelle im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabenbereich anzubringen. Wenn in den Neubau des Gebäudes mindestens ebenso viele Nistmöglichkeiten integriert werden und die vollständige Funktionsfähigkeit gewährleistet ist, können die zuvor ausgebrachten Nistkästen außerhalb der Brutzeit wieder eingeholt werden.
- b. **CEF-Maßnahmen zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermausarten**
Als funktionssichernde Maßnahme zur Kompensation der Quartierstrukturen ist die Anbringung von zehn Ersatzquartieren in unmittelbarer Umgebung zum Vorhabenbereich erforderlich. Die vorgezogen angebrachten Fledermauskästen können dann entfernt werden, wenn die Neubauten fertiggestellt und die darin integrierten Quartiere funktionsfähig sind. Die korrekte Ausbringung der Fledermauskästen oder Fassadenquartiere ist durch einen Fachexperten zu begleiten.
- c. **Monitoring**
Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist durch ein 5-jähriges **Monitoring** sicherzustellen bzw. bei negativen Entwicklungen entgegenzuwirken.

3.0 Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

§ 74 LBO

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

In den im Plan durch PD gekennzeichneten Flächen sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig. Auf den übrigen Dachflächen sind Flachdächer zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Auf den Pultdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

3.1.3 Dachdeckung

Nicht beschichtete kupfer-, zink- oder bleihaltige Bauteile oder Verwahrungen sind wegen des Eintrags von Schwermetallen in das Grundwasser bzw. das Entwässerungssystem nicht zulässig.

3.1.4 Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragen

Die festgesetzten Pultdächer sind zu begrünen.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und **intensiv** zu begrünen. Zur Begrünung sind geeignete, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

3.1.5 Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien, sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zulässig. Solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig. Fassaden aus Holz, z. B. mit Holzverschalung, Holzschindeln sind zulässig. Nicht zulässig sind sog. Blockhausfassaden (z. B. Bauweise mit Blockbohlen bzw. Vierkantbohlen und Rundbohlen sowie vergleichbare Bauweisen).

Die Fassaden der Pultdachgeschosse sind gestalterisch (durch Mauerrücksprung und durch Farb- bzw. Materialwechsel) von den darunterliegenden Fassaden abzusetzen.

3.2 Müllbehälterstandplätze

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Müllbehälterstandplätze sind möglichst mit baulichen Anlagen zu verbinden, bzw. in diese zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Einfassungen (Holz, verputztes Mauerwerk), Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen. Die Abschirmung muss geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.3 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, der privaten Grundstücksflächen und Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

3.3.1 Oberirdische, nicht überdeckte **Stellplätze, Zufahrten** (mit Ausnahme der Zufahrten zu den Tiefgaragen) und **Zugänge** zu den Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

3.3.2 Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** außerhalb der Pflanzgebotsflächen sind, sofern sie nicht zur Zuwegung, als Terrasse und Freisitz sowie als vergleichbare Funktionsflächen genutzt werden, als begrünte Freiflächen anzulegen und zu unterhalten und / oder hausgärtnerisch zu nutzen.

3.3.3 Grundstückseinfriedungen

Zulässig sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

4.0 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen

4.1 Bestehende Gebäude und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen **Bestandsschutz**. Der rechtskräftige Bebauungsplan erzeugt in diesen Fällen somit keinen - weder faktischen noch zeitlichen - Veränderungsdruck. Er greift dann, wenn die jeweiligen Eigentümer selbst Veränderungen (Nutzungsänderung, Abbruch und Neubau, Erweiterungen etc.) vornehmen.

4.2

4.2

Mit dem Bauantrag ist für die **Gestaltung der Außenanlagen** ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen (Geländeprofil), bestehende und geplante Bäume (Pflanzbindungen und -gebote), Einfriedigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. evtl. Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen (siehe LBOVVO vom 13. November 1995 (GBl. S. 794), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 89).

4.3

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO

Die gemäß Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 (1) Nr. 1 LBO erforderlichen Stellplätze sind aufgrund der "Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Gemeindegebiet" vom 22. April 1996 (rechtskräftig am 25. Juli 1996) nachzuweisen.

Für Gebäude mit einer Wohnung müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung gilt:

- je Wohnung ab 80 qm: 1,5 Stellplätze je Wohnung
- je Wohnung mit weniger als 80 qm: 1 Stellplatz je Wohnung.

4.4

Grundwasser

Im Plangebiet ist ein Antreffen von Hang- und Schichtgrundwasser wahrscheinlich. Es wird dringend empfohlen, die Baugrundverhältnisse rechtzeitig vor Baubeginn zu untersuchen (siehe Ziff. 4.7) und ein Bauen in grundwasserführenden Schichten zu vermeiden. Eine Wiederversickerung von Grundwasser ist in steiler Hanglage problematisch, da eine zusätzliche Vernässung von talseitig gelegenen Grundstücken vermieden werden muss. Eine Ableitung von Grundwasser in die Kanalisation ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubniss erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (unter Wasserbehörde) einzureichen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um weitere Schritte abzustimmen. Es ist wahrscheinlich, dass am nördlichen Rand des Bebauungsplans gelegene ehemalige Bohrbrunnen im Zuge der Maßnahmen angetroffen werden können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch diese ehemaligen Bohrbrunnen die Grundwasserstände beeinflusst werden. Baumaßnahmen, die ehemalige Grundwasseraufschlüsse betreffen sind dem Landratsamt Esslingen, untere Wasserbehörde frühzeitig anzuzeigen und von einem Sachverständigen für Geologie zu begleiten. Die erforderlichen Verfahren und zu berücksichtigenden Auflagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine frühzeitige Baugrunderkennung unter Berücksichtigung eventuell anzutreffender ehemaliger Brunnen wird dringendst empfohlen."

Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.

4.5

Bei **geotechnischen Fragen** im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts und dergleichen) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGBR vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk-Formation sowie der Obtususton-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

In der Arietenkalk-Formation sind Ölschiefergesteine enthalten. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefergesteine können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schickwasser führen.

Denkendorf liegt in der **seismischen Zone 1** nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

4.6

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

4.7

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Altstandort „Mühlhaldenstraße 30 – Lederherstellung und Lederverarbeitung“, der auf Beweisniveau 2 mit B-Entsorgungsrelevanz im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Esslingen bewertet ist.

Demnach liegen Untersuchungsergebnisse vor, die abfallrelevante Maßnahmen erforderlich machen. Im Bereich der Standorte ist bei einer geplanten Versickerung von Oberflächenwasser bzw. der Anlegung von wasserdurchlässigen Belagsarten darauf zu achten, dass der Boden in diesen Bereichen keine Schadstoffbelastungen aufweist.

Aufgrund der Einstufung des Altstandortes und der geplanten Wohnnutzung wird empfohlen, Baumaßnahmen im Geltungsbereich von einem qualifizierten Gutachter begleiten zu lassen.

Sollten sich hierbei Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu informieren.

4.8

Eine **Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre** von Versorgungsträgern ist nicht zulässig. Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Gas- und Trinkwasserleitungen einhalten. Im Ausnahmefall kann bei Verwendung von Schutzmaßnahmen der Mindestabstand auf 1,5 m verkürzt werden.

4.9

Das auf dem Grundstück anfallende **Niederschlagswasser** soll für die Gartenbewässerung aufgefangen werden. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014, sowie der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft sind anzuwenden.

4.10

Eine Begrünung der Fassaden mit standortgerechten Kletterpflanzen wird empfohlen.

4.11

Auf den "Müll-Kalender" des Landratsamts Esslingen wird insbesondere wegen des **Bodenaushubs und der Baustellenabfälle** sowie der Abfallverwertung und -entsorgung verwiesen.

4.12

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Maßnahmen nach §44 Abs. 5 und §45 Abs. 7 BNatSchG unterliegen nicht der Abwägung. Für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse können nach Einschätzung der Tier- und Landschaftsökologen bei einer vollständigen und umfänglichen Berücksichtigung der Maßnahmen Verbotswidrigkeiten nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbote) vermieden werden. Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist auch über die Bauphase hinaus durch ein 5-jähriges Monitoring sicherzustellen bzw. bei negativen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Entsprechende Bodenfallen für Tiere sind zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Sollten die geplanten Gebäude an den Fassaden mit großen und nicht strukturierten Glasflächen über 2 qm Größe ausgestattet werden, ist insbesondere entlang von Gehölzrändern das Risiko groß, dass es anlagebedingt zu Beeinträchtigungen durch Kollision von Vögeln an Glasflächen kommen wird (Vogelschlag). In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich, etwa durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen mit außenseitigem Anbringen z.B. von Punktrastern mit etwa 15 % Deckungsgrad.

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Entsprechende Bodenfallen für Tiere sind zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Sollten die geplanten Gebäude an den Fassaden mit großen und nicht strukturierten Glasflächen über 2 qm Größe ausgestattet werden, ist insbesondere entlang von Gehölzrändern das Risiko groß, dass es anlagebedingt zu Beeinträchtigungen durch Kollision von Vögeln an Glasflächen kommen wird (Vogelschlag). In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich, etwa durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen mit außenseitigem Anbringen z.B. von Punktrastern mit etwa 15 % Deckungsgrad.

4.13

Beleuchtung /Straßenbeleuchtung

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie der Straßenbeleuchtung angelockt und getötet (sie verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:

- Vermeidung der Abstrahlung der Leuchten nach oben (max. 70 Grad)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln besonders in Randbereichen von Siedlungen
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

Entsprechend § 126 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf ihrem Grundstück zu dulden.

4.14

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen vom am Flughafen Stuttgart startenden und landenden Flugzeugen zu rechnen. Das Plangebiet unterliegt dabei einem **fluglärmbedingten Dauerschallpegel** von ca. 62 - 63 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (vgl. GABl. v. 30.9.1993, S. 1042). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (55 db(A) für ein Allgemeines Wohngebiet) werden damit überschritten. Deshalb sind bei Neubaumaßnahmen ausreichende bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafen Stuttgart vom 21.07.2015 (siehe Anlagen).

4.15

Die Ausfahrten der Tiefgaragen auf der Südstraße sowie die Mühlhaldenstraße sollten in jedem Fall mit **ausreichenden Sichtfeldern** für ausfahrende Fahrzeuge gebaut werden. Auch bei der Umsetzung der Pflanzgebote, Einfriedungen und der Gestaltung der Abstellflächen von Fahrzeugen ist auf ausreichende Sichtbeziehungen zum fließenden Verkehr zu achten.

Mittel- bis großkronige Baumarten

Heimische Baumarten z.B.:

- Spitzahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Obstbäume

Hausgärten, z. B.:

- Apfel - Hochstamm in Sorten z.B. Boskoop Goldparmäne, Jakob Fischer
- Birne - Hochstamm in Sorten wie Alexander Lukas Doppelte Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne Ulmer Butterbirne etc.
- Kirsche – Hochstamm
- Zwetschge - Hochstamm
- Walnuss - *Juglans regia*

Sträucher, Feldgehölze

- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Haselnuß - *Corylus avellana*
- Zweigriffliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*
- Eingriffliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
- Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Schlehe - *Prunus spinosa*

weitere Sträucher, Feldgehölze

- Echter Kreuzdorn - *Rhamnus carthartica*
- Hundsrose - *Rosa canina*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Traubenholunder - *Sambucus racemosa*
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

Heckengehölze

Heimische Blühsträucher, Wildgehölze

- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Zaunrose - *Rosa canina*, Hundsrose
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Feldahorn - *Acer campestre*

Fassadenbegrünung

Alle Bereiche z.B.:

- Waldrebe - *Clematis montana*
- Gewöhnliche Waldrebe - *Clematis vitalba*
- Gewöhnlicher Efeu - *Hedera helix*
- Gewöhnlicher Hopfen - *Humulus lupulus*
- Echtes Geißblatt - *Lonicera caprifolium*
- Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspidata*
- Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*

6.0

Anlagen

6.1

"Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan, Mühlhaldenstraße 30', Denkendorf, Betroffenheit von Umweltbelangen" der Planungsgruppe LandschaftsArchitektur und Ökologie, Ostfildern, vom 8. März 2022

6.2

Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse Denkendorf, Mühlhaldenstraße 30 von Dipl.-Biol. Peter-Christan Quetz, Stuttgart, vom Juli 2020

6.3

"Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" von des Büros Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle aus Köngen vom Februar 2022

6.4

Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2007 (BGBl. I, S. 2250) in Verbindung mit dem

6.5

Beiblatt 2 zur DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

6.6

Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart vom 21.07.2015.

Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

0,40

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Z III

Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze) § 16 (2) BauNVO

GbH

Gebäudehöhe als Obergrenze
siehe Planeinschrieb und Text § 16 (2) 4 BauNVO

FH / TrH

Firsthöhe / Traufhöhe als Obergrenze
siehe Planeinschrieb und Text § 16 (2) 4 BauNVO

O

Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



Gebäudestellung
verbindliche Hauptfirstrichtungen § 9 (1) 2 BauGB



Pulldach in Pfeilrichtung ansteigend § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze (oberirdisch)
Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO

Ü 1

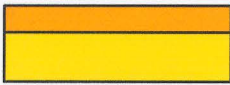
Überschreitung der Baugrenze
zulässig, siehe Text

336,00

Bezugshöhe in Meter über Normalnull § 9 (3) BauGB

337,50

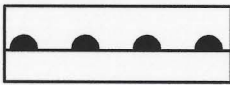
Höhe des geplanten Geländes am Hausgrund
bzw. Böschungsoberkante § 9 (3) BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Gehweg / Fahrbahn § 9 (1) 11 BauGB



Öffentliche Parkfläche § 9 (1) 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB



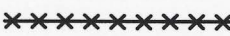
Tiefgaragenzufahrt § 9 (1) 4, 11 BauGB



Flächen mit Pflanzgebot, siehe Text § 9 (1) 25 a BauGB



Pflanzgebot / Anpflanzung von Bäumen
(Abweichungen siehe Text) § 9 (1) 25 a BauGB



Abgrenzung sonstiger Festsetzungen
(Gebäudehöhe)

Örtliche Bauvorschriften

PD

Gestaltung baulicher Anlagen:
Pulldach 5° bis 15°

§ 74 (1) 1 LBO

Hinweise

300,00

Bestandshöhe über NN im Straßenraum

— — — — —

geplante Grundstücksgrenze



Straßenbaum Bestand

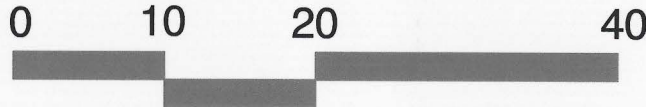
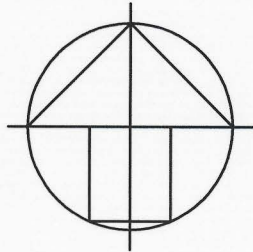


Gebäudebestand, Abbruch geplant



Außerhalb des Geltungsbereiches:
Versorgungsanlage Elektrizität

M 1 : 500



Grundlage: ALK, des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg (www.lv-bw.de)
Az.: 2851.9-1/20, Stand der Basisinformationen: 04/2009